



भारत का राजपत्र

The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-आ.-07032020-216580
CG-MH-E-07032020-216580

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 95]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 3, 2020/फाल्गुन 13, 1941

No. 95]

NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 3, 2020/PHALGUNA 13, 1941

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 25 फरवरी, 2020

सं. टीएएमपी/48/2019-सीएचपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद् द्वारा श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु में पत्तन द्वारा अधिग्रहीत भूमि के पट्टा प्रभार के निर्धारण के लिए चेन्नई पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का, संलग्न आदेशानुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला संख्या टीएएमपी/48/2019-सीएचपीटी

चेन्नई पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रतन सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(फरवरी, 2020 के 20वें दिन पारित)

यह मामला श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु में चेन्नई पत्तन द्वारा अधिग्रहीत भूमि के भू-पट्टा प्रभारों के संशोधन के लिए चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. श्रीपेरम्बदूर में सीएचपीटी की भूमि के लिए पट्टा किराया 1078/- रुपए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह पर 24 जनवरी, 2013 के आदेश संख्या टीएमपी/64/2012-सीएचपीटी के द्वारा पहली बार निर्धारित किये गए थे। यह आदेश भारत के राजपत्र में 21 मार्च 2013 को राजपत्र संख्या 76 में अधिसूचित हुआ। पट्टा किराया 20 अप्रैल, 2013 से प्रभावी हुआ था और पांच वर्षों की अवधि के लिए यानी 19 अप्रैल, 2018 तक वैध था।

3. जब 19 अप्रैल, 2018 की अवधि के बाद के लिए यहां तक कि पट्टा किराये की वैधता की समाप्ति के पश्चात् भी पट्टा किराये में संशोधन का कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ तब सीएचपीटी को हमारे 31 अक्टूबर, 2018 के पत्र संख्या टीएमपी/64/2012-सीएचपीटी के द्वारा भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसरण में अपना प्रस्ताव दायर करने का अनुरोध किया गया।

4.1. इस पृष्ठभूमि में, सीएचपीटी ने 11 सितंबर, 2019 के अपने पत्र संख्या एमपी4/7089/07/ई के द्वारा श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु स्थित भूमि के भू-पट्टा प्रभारों के संशोधन का प्रस्ताव दायर किया। 11 सितंबर, 2019 के अपने प्रस्ताव में सीएचपीटी द्वारा किये गए निवेदन इस प्रकार हैं:-

- (i). सीएचपीटी ने स्टेट इंडस्ट्रियल प्रमोशन कार्पोरेशन ऑफ तमिलनाडु (सिपकॉट) से श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु में पीपीपी मॉडल के अंतर्गत निर्माण, प्रचालन और अंतरण (बीओटी) आधार पर, शुष्क पत्तन और बहु मॉडल लॉजिस्टिक्स हब के विकास के लिए 99 वर्ष के पट्टा आधार पर 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की।
- (ii). तदनुसार, प्राधिकरण द्वारा उक्त भूमि के भू-पट्टा प्रभारों का निर्धारण 21.03.2013 के राजपत्र संख्या 76 की अधिसूचना द्वारा भू-नीति दिशानिर्देश, 2010 के द्वारा 1078/- रु. प्रति 100 वर्गमीटर प्रति माह किया गया था, जो इस शर्त के अधीन था कि दर में 2% प्रति वर्ष वृद्धि होगी और जो हर पांच वर्ष में संशोधित की जाएगी।
- (iii). उक्त किराया अनुसूची, उक्त आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात् प्रभावी होगी और अप्रैल 2018 तक लागू रहेगी।
- (iv). किराया अनुसूची के संशोधन के उद्देश्य से (मप्पेडु स्थित भूमि के विकास का लाइसेंस शुल्क) महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(क) के अंतर्गत निर्धारित विभिन्न कारकों के अंतर्गत भू-पट्टा प्रभारों की गणना की गई है।
- (v). सीएचपीटी ने प्रत्येक विकल्प के अंतर्गत श्रीपेरम्बदूर स्थित भूमि के भू-भाटकों के निर्धारण के लिए विस्तृत गणना प्रस्तुत की है, जो नीचे दी जा रही है:-

1	पट्टे पर दी जाने वाली भूमि 14.96 एकड़ और 34.17 एकड़ है।	49.13 एकड़
2	पट्टा अवधि	30 वर्ष
3	49.13 एकड़ भूमि के लिए सिपकॉट को अदा किया जाने वाला उप पट्टा प्रभार (मूल लागत का @0.5% [(973920000/121.74) x 0.5%] यानी 40,000/- रुपए प्रति एकड़ प्रति वर्ष) =	58956000 रु.

	आज तक भूमि पर पत्तन द्वारा किया गया व्यय	राशि रु. में
4	डीपीआर परामर्शदाता वाप्कोस	2850000.00
5	प्रशुल्क परामर्शदाता आईएमयू	550000.00
6	एफए एंड टीए एर्नेस्ट एंड यंग	4700000.00
7	सिपकॉट को सुरक्षा व्यवस्था के लिए अदा किया जाने वाला व्यय (दो सुरक्षा कार्मिक @ 600/- रु. प्रति दिन यानी $600 \times 30 \times 12 \times 8$ वर्ष) = 17,28,000/- रु. 20,00,000/- रु. लगभग....	2000000.00
8	पत्तन द्वारा सुरक्षा व्यवस्था के लिए किया जाने वाला प्रस्तावित व्यय	1131000.00
9	प्रस्तावित चार दीवारी का निर्माण	1000000.00
10	भूमि पर किया जाने वाला अतिरिक्त व्यय[4+5+6+7+8+9]	12231000.00
11	भूमि पर किया जाने वाला अतिरिक्त व्यय प्रति एकड़	100468.21
12	भूमि पर किया जाने वाला अतिरिक्त व्यय प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष	24.83
13	भूमि पर किया जाने वाला अतिरिक्त व्यय प्रति वर्ग मीटर/ माह	2.07
14	भूमि पर किया जाने वाला कुल व्यय प्रति 100 वर्ग मीटर/ माह (रु. में)	206.89
	i. गुणक- I – राज्य सरकार रेडि रैक्नर	
		राशि रु. में
15	भूखंड का सरकारी दिशानिर्देशों अनुसर मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1445.00
16	भू-भाटक @ 6%	86.70
17	भू-भाटक प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (स.भू. x 6%)/12	7.23
18	भू-भाटक प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	723.00
19	भूमि पर किया जाने वाला कुल व्यय प्रति 100 वर्ग मीटर/ माह (रु. में)	206.89
20	योग	929.89
	ii. गुणक-II मप्पेडु के आस-पास पिछले 3 वर्षों में पंजीयनकृत वास्तविक लेन-देन की उच्चतम दर	
1	पिछले 3 वर्षों में लेन-देन (2017-2019)	
2	लेन-देन का वर्ष 2019	रु. में
3	भू-खंड का बिक्री मूल्य (प्रति वर्ग फुट) (वास्तविक लेन-देन की उच्चतम दर)	205.00
4	भू-खंड का बिक्री मूल्य (प्रति वर्ग मीटर) (वास्तविक लेन-देन की उच्चतम दर) ($205 \times$ भू-खंड का बिक्री मूल्य (प्रति एकड़))	8929800.00
5	2019 में वास्तविक बिक्री मूल्य की उच्चतम दर (प्रति एकड़)	8929800.00
6	2019 में वास्तविक बिक्री मूल्य की उच्चतम दर (प्रति वर्ग मीटर)	2206.60
7	भू-भाटक @ 6%	132.40
8	भू-भाटक प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	11.03

9	भू-भाटक प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	1103.30
10	भूमि पर किया जाने वाला कुल व्यय प्रति 100 वर्ग मीटर/ माह (रु. में)	206.89
11	योग	1310.19
	iii. गुणक- III समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर	रु. में
1	समान लेनदेनों के लिए 2014 में उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर	1454.00
2	वर्ष 2015 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात्	1483.08
3	वर्ष 2016 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात्	1512.74
4	वर्ष 2017 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात्	1543.00
5	वर्ष 2018 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात्	1573.86
6	वर्ष 2019 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात्	1605.33
7	भू-भाटक प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	1605.33
8	भूमि पर किया गया कुल अतिरिक्त व्यय	206.89
9	योग	1812.22
1	iv. गुणक- IV अधिकृत मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर	लागू नहीं
	v. गुणक- V- पत्तन द्वारा पता लगाया गया अन्य संगत कारक	
1	क) सिपकॉट से पट्टे पर भूमि के अधिग्रहण की वास्तविक लागत	रु. में
2	वर्ष में 121.74 एकड़ भूमि की वास्तविक लागत	973920000.00
3	स्टॉम्प शुल्क	19478400.00
4	पंजीकरण	23100.00
5	121.74 एकड़ भूमि की लागत	993421500.00
6	वर्ष 2011 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1013289930.00
7	वर्ष 2012 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1033555728.60
8	वर्ष 2013 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1054226843.17
9	वर्ष 2014 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1075311380.04
10	वर्ष 2015 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1096817607.64
11	वर्ष 2016 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1118753959.79
12	वर्ष 2017 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1141129038.98
13	वर्ष 2018 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1163951619.76
14	वर्ष 2019 के लिए @ 2% वार्षिक वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1187230652.16
15	सुरक्षा व्यवस्था के लिए किया जाने वाला व्यय (दो सुरक्षा कार्मिक @ 600/- रु. प्रति दिन यानी $600 \times 30 \times 12 \times 8$ वर्ष) = 17,28,000/-रु. 20,00,000/-रु. लगभग....	2000000.00
16	पत्तन द्वारा सुरक्षा व्यवस्था के लिए किया जाने वाला प्रस्तावित व्यय	1131000.00

17	डीपीआर परामर्शदाता वाप्कोस	2850000.00
18	प्रशुल्क परामर्शदाता आईएमयू	550000.00
19	एफए एंड टीए एर्नेस्ट एंड यंग	4700000.00
20	प्रस्तावित चार दीवारी का निर्माण	1000000.00
21	भूमि की लागत प्रति एकड़	9852650.34
22	भूमि की लागत प्रति वर्ग मीटर	2434.64
23	भू-भाटक @ 6% प्रति वर्ष	146.08
24	भू-भाटक प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	12.17
25	भू-भाटक प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह	1217.32
	ख) शुष्क पत्तन के आस-पास के लिए प्राधिकरण की दरें	
		रु. में
1	2013 को प्राधिकरण की दर 100 वर्ग मीटर प्रति माह	1078
2	वर्ष 2014 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1099.56
3	वर्ष 2015 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1121.55
4	वर्ष 2016 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1143.98
5	वर्ष 2017 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1166.86
6	वर्ष 2018 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1190.20
7	वर्ष 2019 के लिए @ 2% वृद्धि के पश्चात् भूमि की लागत	1214.00
8	भू-भाटक प्रति वर्ग मीटर प्रति माह	1214.00
9	भूमि पर किया गया कुल अतिरिक्त व्यय	206.89
10	योग	1420.89

(v). भू-आबंटन समिति (एलएसी) ने 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति क्लैंडर माह या उसका भाग की दर की संस्तुति गुणक V के अनुसार की है; अर्थात् महापत्तन भू-प्रबंधन नीति दिशानिर्देश 2015 के खंड 13(ख) के अनुसार जैसी एलएसी द्वारा अन्य किसी संगत गुणक के रूप में पहचान की गई हो। एलएसी की 20.06.2019 की बैठक के कार्यवृत्त की प्रति प्रस्तुत है।

(vi). इस मामले को चेन्नई पत्तन के बोर्ड के समक्ष उनकी 26.08.2019 की हुई बैठक में रख गया। सीएचपीटी बोर्ड ने मप्पेडु स्थित भूमि के आबंटन के लिए 01.04.2019 को किराया अनुसूची @ 1420.89 रु. प्रति मीटर प्रति क्लैंडर माह या उसका भाग का अनुमोदन किया और प्रस्ताव को प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए भेजा।

4.2. इस प्रकार, सीएचपीटी ने मप्पेडु, श्रीपेरम्बदूर स्थित भूमि के आबंटन के लिए संशोधित किराया अनुसूची 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर या उसका भाग प्रति क्लैंडर माह या उसका भाग को अनुमोदित करने का अनुरोध किया है, जैसी नीचे प्रारूप किराया अनुसूची दी गई है:-

“मप्पेडु, श्रीपेरम्बदूर स्थित भूमि के आबंटन की किराया अनुसूची

मद सं.	स्थान का विवरण	इकाई	लाइसेंस शुल्क
1.	खुला स्थान	100 वर्ग मीटर अथवा उसका भाग	1420.89 रु. प्रति क्लैंडर माह अथवा उसका भाग

टिप्पणी:

- (i). उक्त भूमि क्षेत्र पत्तन द्वारा दीर्घावधि पट्टे पर सिपकॉट से लिया गया है। चूंकि भूमि पत्तन द्वारा सिपकॉट ये पट्टा आधार पर ली गई है, अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए लगाया जाने वाला कोई प्रभार आंबटी द्वारा सिपकॉट द्वारा अनुपातिक रूप से वहन किए जाएंगे।
- (ii). आंबटी उस प्रयोजन के लिए आंबटित भूमि का उपयोग करेगा जिसके लिए इसकी प्रत्याशा की गई है।
- (iii). मौजूदा पत्तन भूखंडों के आबंटन के लिए लागू स्थान का लाइसेंस देने के लिए सामान्य टिप्पणी एवं शर्तें, मौजूदा दरमान दी गई हैं। उक्त भूमि पर भी लागू होगी।
- (iv). यह दर प्रत्येक पांच वर्ष पर संशोधन के अधीन है।
- (v). दर में 5% प्रति वर्ष की वृद्धि की जायेगी।

4.3. सीएचपीटी ने 04 अक्टूबर, 2019 के अपने पत्र के द्वारा 26 अगस्त, 2019 के बोर्ड संकल्प संख्या 51 की प्रति भेजी है।

5. अनुसरण की जा रही परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, सीएचपीटी के 11 सितंबर, 2019 के प्रस्ताव की एक प्रति अतिरिक्त प्रयोक्ताओं / प्रयोक्ता संगठनों/आईसीडी/सीएफएस सहित संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजी गई थी, जैसा सीएचपीटी ने सुझाव दिया था। फैडरेशन ऑफ इंडियन एक्सपोर्ट आर्गेनाइजेशन (एफआईईओ) को छोड़कर किसी अन्य प्रयोक्ता ने कोई टिप्पणी नहीं की। एफआईईओ से प्राप्त टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के रूप में सीएचपीटी के भेजा गया। सीएचपीटी ने 23 जनवरी, 2020 के पत्र के द्वारा एफआईईओ की टिप्पणियों पर अपना प्रत्युत्तर दिया।

6. संदर्भाधीन मामले में, 17 दिसंबर, 2019 को सीएचपीटी परिसर में संयुक्त सुनवाई का आयोजन किया गया। सीएचपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वार्इट प्रस्तुतीकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में सीएचपीटी और प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों ने अपने-अपने निवेदन रखे।

7. इस मामले में परामर्श संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेख में उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों और उनके द्वारा प्रस्तुत दलीलों के उद्धरण संबंधित पक्षों को अलग से भेज दिये जायेंगे। यह ब्यौरा भी हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर उपलब्ध करा दिया जायेगा।

8. मामले की विवेचना के दौरान एकत्र की गई सूचना की समग्रता के आधार पर निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i). सीएचपीटी ने स्टेट इंडस्ट्रीज प्रोमोशन कार्पोरेशन ऑफ तमिलनाडु (सिपकॉट) से 99 वर्षों के पट्टा आधार पर श्रीपेरम्बदूर में 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की थी। संपूर्ण भूमि क्षेत्र रियायत प्राप्तकर्ता को सीएचपीटी द्वारा आंबटित किए जाने का प्रस्ताव है जो सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) के अधीन शुष्क पत्तन का विकास तथा परिचालन करेगा। उक्त भूमि का किराया इस प्राधिकरण द्वारा पहली बार 24 जनवरी, 2013 के आदेश संख्या टीएएमपी/64/2012-सीएचपीटी द्वारा पांच वर्ष की अवधि के लिए 1078/-रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित किया गया था। उसे ध्यान में रखकर कि उक्त किराया अप्रैल, 2018 में पहले ही समाप्त हो गया

है, सीएचपीटी अब भू-पट्टा प्रभारों में संशोधन के प्रस्ताव के साथ आया है। सीएचपीटी का प्रस्ताव सीएचपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है।

(ii). सीएचपीटी ने अपना प्रस्ताव सितंबर, 2019 में दायर किया है। मामले की विवेचना के दौरान एकत्र की गई सूचना/स्पष्टीकरण के साथ सीएचपीटी के उक्त प्रस्ताव पर विश्लेषण में सुविचार किया जा रहा है।

(iii). पत्तन न्यास से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने के उद्देश्य से सरकार द्वारा समयनीति दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए प्राधिकरण -समय पर जारी किए गए भू-में महापत्तनों के लिए 2014 अधिदेशित है। भारत सरकार में पोत परिवहन मंत्रालय ने जनवरी नीति दिशानिर्देश-भू, 2014 की घोषणा की है, जो से लागू है। इसके 2014 जनवरी 2बाद, पोत परिवहन मंत्रालय ने धारा 111-के अंतर्गत महापत्तनों के लिए भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन किया है। महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 17 जुलाई यन के लिए से कार्यान्व 2015 लागू किया गया है। सीएचपीटी महापत्तन न्यास भू2014 नीति दिशानिर्देश-, यथासंशोधित जुलाई के प्रावधानों के आधार पर विषयक 2015प्रास्ताव लेकर आया है।

(iv). भू-नीति दिशानिर्देश) 11.2 की धारा 2014ड) 13 के साथ पठित पैरा (कके अनुसार पत्तन (क्ष और वित्तमें पत्तन के उपाध्य (एलएसी) स बोर्ड द्वारा गठित भूमि आबंटन समितिन्या, संपदा और यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे। एलएसी पैरा) 13कमें निर्धारित पद्धति के (निर्धारित करेगी। अनुसार भूमि के बाजार मूल्य सीएचपीटी के मामले में, पत्तन के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में भू का गठन किया गया (एलएसी) आबंटन समिति-था जिसमें मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, एफ ए एवं सी ओ ए तथा सचिव सदस्य थे।

(v). जुलाई)13 की भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 2015क में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर (भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली निर्धारित की गई है। के संशोधित 2014 दिशानिर्देशों के संद भूमि नीतिर्भ में भूमि आबंटन समिति, सामान्य तथा उसमें वर्णित कारकों पर सबसे ज्यादा ध्यान, अर्थात्)i गतिविधियों के लिए क्षेत्र में भूमि के मूल्यों/इसी तरह के वर्गीकरण () हो तोर यदि उपलब्धरेकन- सरकार द्वारा तैयार रेडीके राज्यii बोर्ड को मंजूरीस्टपत्तन ट्र (देने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पत्तन के आसापास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, (iii) पत्तन ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए इसी तरह के लेद-देन के लिए पत्तन भूमि की सबसे ज्यादा निविदानीलामी दर-सह-, (iv) उद्देश्य की पूर्ति के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त मूल्यांकनकर्ता द्वारा परिकलित दर और)v) प्रासंगिक कारक को चिन्हित किया जाएगा। पत्तन द्वारा किसी भी अन्य (के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यह 2014भी कहा गया है कि यदि एलएसी, गुणक का चयन नहीं कर रहा है, तो इसके लिए कारणों को दर्ज करना होगा।

(vi). (क). एलएसी की रिपोर्ट से, पत्तन द्वारा यथाप्रस्तुत, यह देखा जाता है कि एलएसी ने अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किये गए मूल्यांकन के आधार पर किराया निर्धारण के सिवा भू-नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध सभी गुणकों पर विचार किया है। अपनी रिपोर्ट में एलएसी ने राज्य सरकार रेडि-रैक्नर के आधार पर निकाले गए पट्टा किराये, मध्येडु के आस-पास पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संबंधित लेनदेन की उच्चतम दर ऐसे ही लेनदेनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर पर विचार किया है। इसके अतिरिक्त, “पत्तन द्वारा चिन्हित अन्य कोई गुणक” के अंतर्गत, सीएचपीटी ने दो विधियों के आधार पर अर्थात् भूमि के अधिग्रहण की वास्तविक लागत पर सीएचपीटी द्वारा किये

गए। किये जाने वाले अतिरिक्त खर्च के आधार पर पट्टा किराया और वर्ष 2013 में इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टा किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया।

(ख). ऊपर दी गई प्रत्येक विधि के अनुसार निर्धारित पट्टा किराये में, एलएसी ने परामर्शदाताओं को लगाये जाने, सिपकॉट को भुगतान किये गए सुरक्षा व्यवस्था के साथ-साथ पत्तन द्वारा किया गया सुरक्षा व्यवस्था व्यय तथा प्रस्तावित चार दीवारी के निर्माण की लागत पर पत्तन द्वारा अब तक किये गए वास्तविक व्यय को हिसाब में लेकर 206.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का घटक भी जोड़ा है।

(ग). नीचे की सारणी में सीएचपीटी द्वारा विभिन्न गुणकों के अनुसार, निर्धारित पट्टा किराये की सूची और पत्तन द्वारा अतिरिक्त लागत को सुविचार में लेने के पश्चात्, यथाआकलित अंतिम पट्टा किराया, दी गयी है:-

(दर रु. में प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह)

क्र.सं.	विवरण	विभिन्न कारकों के आधार पर पत्तन द्वारा निकाला गया पट्टा किराया	पत्तन द्वारा किया गया/किया जाने वाला वास्तविक व्यय घटक	एलएसी द्वारा सुविचारित अंतिम पट्टा किराया
1	राज्य सरकार रेडि-रैम्नर	723.00	206.89	929.89
2	मप्पेडु के आस-पास पिछ्ले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक संबंधित लेनदेन की उच्चतम दर	1103.30	206.89	1310.19
3	ऐसे ही लेनदेनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर	1605.33	206.89	1812.22
4	पत्तन द्वारा चिन्हित अन्य कोई कारक			
(क)	भूमि के अधिग्रहण की वास्तविक लागत के आधार पर पट्टा किराया	1010.43	206.89	1217.32
(ख)	वर्ष 2013 में इस प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पट्टा किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि के साथ पट्टा किराया	1214.00	206.89	1420.89

(घ). पत्तन द्वारा भू-नीति दिशानिर्देशों के अंतर्गत चार गुणकों द्वारा निर्धारित बाजार मूल्य केवल भूमि का आधार बाजार मूल्य ही निकालेगा और सुविधा वर्धित मूल्य अर्थात्, परामर्श, सुरक्षा लागतें, चार दीवारी का निर्माण आदि सीएचपीटी की मप्पेडु स्थित भूमि के लिए अनन्य है। एलएसी द्वारा यह विनिर्दिष्ट किया गया है कि भूखंडों पर किया गया व्यय जोड़ा जाना अनिवार्य है।

चूंकि, एलएसी द्वारा अपनायी गई प्रणाली सीएचपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित की गई है और चूंकि प्रयोक्ताओं से विभिन्न कारकों के अंतर्गत निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य में लागत घटक को जोड़े जाने की अपनायी गई विधि पर कोई इंगित आपत्ति नहीं है, यह प्राधिकरण श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु में भूमि के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए एलएसी द्वारा अपनायी गई पद्धति पर विचार करने को प्रवृत्त है।

(ड). जैसा उक्त सारणी से देखा जा सकता है, यद्यपि समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर के आधार पर यथानिर्धारित पट्टा किराया 1812.22 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह मप्पेडु स्थित भूमि के पट्टा किराये के

निर्धारण के लिए सीएचपीटी द्वारा अपनाये गए सभी गुणकों में से उच्चतम पट्टा किराया प्रतीत होता है, एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में अवलोकित किया है कि प्रस्ताव केवल एक ही फर्म से प्राप्त हुआ था और वह प्रस्ताव भी सिपकॉट द्वारा उप-पट्टा प्रभारों की मांग के कारण फलीभूत नहीं हुआ। एलएसी ने यह भी पाया कि पिछले पांच वर्षों में, पत्तन इस प्राधिकरण द्वारा पहले वर्ष 2013 में अनुमोदित पट्टा किराये पर भूमि का आंबटन करने या पट्टे पर देने में सक्षम नहीं हो पाया है।

(च). भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(क) अनुबद्ध करता है कि एलएसी सामान्यतः पत्तन भूमि का नवीनतम बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए गुणकों में से उच्चतम पर सुविचार कर सकती है और यदि एलएसी उच्चतम गुणक का चयन नहीं करती है तो उसे लिखित में उन कारणों को अभिलेखबद्ध करना होगा। एलएसी ने, पूर्व के पैराओं में बताये गए कारणों से, यह महसूस किया कि विभिन्न गुणकों में से उच्चतम के आधार पर किराये पर सुविचार करना बुद्धिमानी नहीं होगी। अतः एलएसी ने अपने रिपोर्ट में 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के पट्टा किराये पर सुविचार करने की संस्तुति दी, जिसका निर्धारण इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2013 में निर्धारित पट्टा किराये पर 2% की वार्षिक वृद्धि लागू करने के पश्चात् किया गया है। एलएसी की संस्तुति को सीएचपीटी के न्यासी मंडल का अनुमोदन प्राप्त है और जिसका मप्पेडु स्थित सीएचपीटी की भूमि के पट्टे किराये के निर्धारण प्रस्ताव में प्रस्ताव भी किया गया है।

(vii). संदर्भित मामले से संबंधित सभी प्रयोक्ताओं ने, जिनसे विवेचना के दौरान परामर्श किया गया था, इस आधार पर 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के पट्टा किराये पर आपत्ति की है कि यह अत्यधिक है। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि यद्यपि पत्तन के पास 1812.22 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह पट्टा किराये के निर्धारण का एक विकल्प भी था क्योंकि यह भू-नीति दिशानिर्देश में यथा अनुबद्ध सभी गुणकों में से उच्चतम गुणक है, परंतु व्यापार के हितों को ध्यान में रखते हुए, पत्तन ने 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह का पट्टा किराया निर्धारित करने का बड़ी समझारी से निर्णय लिया है। उक्त पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा 2013 में अनुमोदित 1078/-रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह के पट्टा किराये के आधार पर और तत्पश्चात् वर्ष 2019 तक 2% प्रति वर्ष की वृद्धि पर सुविचार करके निकाला गया है जो 1214/- रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निकाला गया है। इसके अतिरिक्त, 206.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की गई की जाने वाली वास्तविक लागत का घटक संवर्धित पट्टा किराये में जोड़ा गया है और इस प्रकार प्रस्तावित पट्टा किराया 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह है।

(viii). चूंकि एलएसी द्वारा यथासंस्तुत पट्टा किराया वर्ष 2013 में यथानुमोदित पट्टा किराये का बहिर्वेशन है और सीएचपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, यह प्राधिकरण श्रीपेरम्बदूर के निकट मप्पेडु में भूमि के वार्षिक पट्टा किराये के संदर्भ में पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित आरक्षित मूल्य के रूप में 1420.89 रु. प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह निर्धारित करने को प्रवृत्त है।

(ix). सीएचपीटी ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव भी किया है कि चूंकि उक्त भूमि क्षेत्र पत्तन द्वारा दीर्घावधि पट्टे पर सिपकॉट से लिया गया है। चूंकि भूमि पत्तन द्वारा सिपकॉट ये पट्टा आधार पर ली गई है, अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए लगाया जाने वाला कोई प्रभार आंबटी द्वारा सिपकॉट द्वारा अनुपातिक रूप से वहन किए जाएंगे। प्रस्तावित टिप्पणी स्पष्टता प्रदान करती है, अतः उक्त टिप्पणी अनुमोदित है।

(x). आंबटी उस प्रयोजन के लिए आंबटित भूमि का उपयोग करेगा जिसके लिए इसकी प्रत्याशा की गई है। कथित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

(xi). मौजूदा पत्तन भूखंडों के आबंटन के लिए लागू स्थान का लाइसेंस देने के लिए सामान्य टिप्पणी एवं शर्तें, मौजूदा दरमान दी गई हैं। उक्त भूमि पर भी लागू होगी। चूंकि प्रस्तावित टिप्पणी मप्पेडु स्थित भूमि के आबंटन में लागू होने वाली शर्तों को स्पष्ट करती है। अतः प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

(xii). सीएचपीटी ने दरमानों में इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दर में 5% प्रति वर्ष की वृद्धि की जायेगी। इस संबंध में, यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि भू-नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 18(ग) पत्तनों को वार्षिक वृद्धि निर्धारित करने की शिथिलता प्रदान करता है जो 2% से कम नहीं होगी। तदनुसार, सीएचपीटी ने 5% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है। चूंकि, वार्षिक वृद्धि की 5% की दर का सीएचपीटी के न्यासी मंडल ने अनुमोदन किया है और यह भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के उपबंधों के अनुरूप है, अतः 5% वार्षिक वृद्धि की प्रस्तावित दर अनुमोदित है।

(xiii). संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 13(ग) अनुबद्ध करता है कि इस प्राधिकरण द्वारा दरों में संशोधन प्रत्येक पांच वर्ष में किया जायेगा। तदनुसार, पत्तन ने इस प्रभाव की एक टिप्पणी का प्रस्ताव किया है कि दर प्रत्येक पांच वर्ष पश्चात् संशोधन के अधीन है। प्रस्तावित टिप्पणी अनुमोदित की जाती है।

(xiv). जैसा पहले चर्चा की गई है, श्रीपेरम्बदूर स्थित सीएचपीटी की भूमि का पट्टा किराया 24 जनवरी 2013 के आदेश संख्या टीएएमपी/64/2012-सीएचपीटी द्वारा यथानिर्धारित 20 अप्रैल, 2013 से लागू किया गया था और 19 अप्रैल, 2018 तक वैध था। चूंकि भू-नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण से प्रत्येक पांच वर्ष पर पट्टा किराये निर्धारित करने की अपेक्षा रखते हैं, अब अनुमोदित पट्टा किराया 20 अप्रैल 2018 से लागू किया जाना चाहिए था (पिछले प्रशुल्क वैधता अवधि की समाप्ति के तुरंत पश्चात्) और पांच वर्ष के लिए वैध होना चाहिए था यानी 19 अप्रैल, 2023 तक। तथापि संदर्भाधीन मामले में, इस बात पर सुविचार करते हुए कि पत्तन द्वारा यथाप्रस्तावित पट्टा किराये इस प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2013 में अनुमोदित पट्टा किराये के आधार पर और तत्पश्चात् उसमें वर्ष 2019 तक 2% की वार्षिक वृद्धि को सुविचार में लेकर निकाला गया है, ऐसा प्रतीत होता है कि सीएचपीटी ने अनुमोदित किराये को 01 अप्रैल, 2019 से प्रभावी करने का प्रस्ताव किया है। 01 अप्रैल, 2019 से पट्टा किराया लागू करने से सीएचपीटी को किसी हानिकारक स्थिति में नहीं लाता क्योंकि अप्रैल 2018 से मार्च, 2019 तक की बीच की अवधि के लिए किराये में वृद्धि को पत्तन द्वारा 01 अप्रैल 2019 से आगे प्रभावी किराये का निर्धारिता करते समय हिसाब में ले लिया गया है। उक्त स्थिति को देखते हुए यह प्राधिकरण 01 अप्रैल 2019 से प्रभावी पांच वर्ष की अवधि के लिए पट्टा किराये का अनुमोदन करने को प्रवृत्त है।

9.1. परिणाम में और ऊपर दिये गए कारणों से और सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर निम्नलिखित अनुमोदित हैं:-

“

मप्पेडु, श्रीपेरम्बदूर स्थित भूमि के आबंटन की किराया अनुसूची

मद सं.	स्थान का विवरण	इकाई	लाइसेंस शुल्क
1.	खुला स्थान	100 वर्ग मीटर अथवा उसका भाग	1420.89 रु. प्रति क्लैंडर माह अथवा उसका भाग

टिप्पणी:

- (i). उक्त भूमि क्षेत्र पत्तन द्वारा दीर्घावधि पट्टे पर सिपकॉट से लिया गया है। चूंकि भूमि पत्तन द्वारा सिपकॉट ये पट्टा आधार पर ली गई है, अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए लगाया जाने वाला कोई प्रभार आबंटी द्वारा सिपकॉट द्वारा अनुपातिक रूप से वहन किए जाएंगे।
- (ii). आबंटी उस प्रयोजन के लिए आबंटित भूमि का उपयोग करेगा जिसके लिए इसकी प्रत्याशा की गई है।
- (iii). मौजूदा पत्तन भूमि के आबंटित स्थान का लाइसेंस देने के लिए सामान्य टिप्पणी एवं शर्तें, मौजूदा दरमान दी गई हैं। उक्त भूमि पर भी लागू होगी।
- (iv). यह दर प्रत्येक पांच वर्ष पर संशोधन के अधीन है।
- (v). दर में 5% प्रति वर्ष की वृद्धि की जायेगी।"

9.2. उक्त किराया अनुसूची 01 अप्रैल, 2019 से प्रभावी हो गई समझी जाती है और पांच वर्ष की अवधि के लिए लागू रहेगी। उसके पश्चात् दिया गया अनुमोदन स्वतः व्यपगत हो जायेगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा उसका विशिष्ट रूप से विस्तार नहीं कर दिया जाता।

[विज्ञापन-III/4/आसा./481/19]

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 25th February, 2020

No. TAMP/48/2019-CHPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Chennai Port Trust for revision of land lease charges for the land acquired by the port at Mappedu near Sriperumbudur, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

Case No. TAMP/48/2019-CHPT

Chennai Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 20th day of February 2020)

This case relates to a proposal received from Chennai Port Trust (CHPT) for revision of land lease charges for the land acquired by the port at Mappedu near Sriperumbudur.

2. The lease rent for CHPT lands at Sriperumbudur was fixed for the first time vide Order No. TAMP/64/2012-CHPT dated 24 January 2013 at ₹.1078/- per 100 sqm per month. This Order was notified in the Gazette of India on 21 March 2013 vide Gazette No.76. The lease rent had come into effect on 20 April 2013 and was valid for a period of five years i.e. till 19 April 2018.

3. When no proposal was received from CHPT for revision of lease rent for the period beyond 19 April 2018, even after the expiry of the validity of the lease rent, the CHPT was requested vide letter no. TAMP/64/2012-CHPT dated 31 October 2018 to file its proposal, following the Land Policy Guidelines of 2014.

4.1. In this backdrop, the CHPT vide its letter No. MP4/7089/07/E dated 11 September 2019 has filed a proposal for revision of land lease charges for the land at Mappedu near Sriperumbudur. The submissions made by CHPT in its proposal dated 11 September 2019 are summarised below:

- (i). The CHPT had acquired 121.74 acres of land at Mappedu near Sriperumbudur from State Industries Promotion Corporation of Tamil Nadu (SIPCOT) on 99 years lease basis for development of Dry Port and Multimodal Logistics Hub on Build Operate and Transfer (BOT) Basis under PPP model.
- (ii). Accordingly, the land lease charges for the said land has been fixed by TAMP vide notification G.No. 76 dated 21.03.2013, in accordance with Land Policy Guidelines, 2010, at `1078/- per 100 sq.m. per month, subject to the condition that the rate is to be escalated by 2% per annum and also subject to revision every five years.
- (iii). The said rent schedule came into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the order in the Gazette of India and remained in force till April, 2018.
- (iv). In order to revise the rent schedule (license fee for the development of land at Mappedu), the land lease charges have been worked out under various factors prescribed under clause 13(a) of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015.
- (v). The CHPT has furnished the detailed workings for determination of land rentals for the land at Sriperumbudur under each options, as given below :

1	Extent of land to be leased is 14.96 Acres and 34.17 Acres	49.13 Acres
2	Lease period	30 years
3	Sub lease Charge to be paid to SIPCOT for the land to an extent of 49.13 Acres (@0.5% of the original cost [(973920000/121.74) x 0.5%] i.e. `40,000/- per Acre per year) =	₹ 58956000
	Expenditure incurred by Port for the Land till date	Amount in ₹
4	DPR Consultant WAPCOS	2850000.00
5	Tariff Consultant, IMU	550000.00
6	FA & TA Ernest & Young	4700000.00
7	Expenditure towards security arrangements to be paid to SIPCOT. (Two security personnel @ ₹ 600/- per day i.e. 600x30x12x8yrs) = ₹ 17,28,000/- ₹ 20,00,000/- approx..	2000000.00
8	Expenditure proposed to be incurred by Port for Security arrangements	1131000.00
9	Construction of proposed Compound wall	1000000.00
10	Additional expenditure incurred towards the land [4+5+6+7+8+9]	12231000.00
11	Additional expenditure incurred towards the land per Acre	100468.21
12	Additional expenditure incurred towards the land per Sq.m/year	24.83
13	Additional expenditure incurred towards the land per Sq.m/month	2.07
14	Total Additional expenditure incurred towards the land per 100 Sq.m/month in `.	206.89
	i. Factor – I – state Government ready Reckoner	Amount in ₹
15	Government Guideline Value of the Plot of Land (per sq.m)	1445.00
16	Lease Rental @ 6%	86.70
17	Lease Rental per Sq. m. per month (Gv x 6%)/12	7.23
18	Lease rental per 100 Sq m per month	723.00
19	Total Additional expenditure incurred towards the land per 100 Sq.m/ month	206.89
20	Total	929.89
	ii. Factor-II Highest rate of actual transaction registered in the last three years in the Vicinity of Mappedu	
1	Transaction for last 3 years (2017-2019)	‘.
2	Year of transaction 2019	‘.

3	Sale value of the plot of land (Per Sq.ft) (Highest rate of actual Transaction)	205.00
4	Sale value of the plot of land (Per Sq.m) (Highest rate of actual Transaction (205 x sale value of the plot of land (per acre))	8929800.00
5	Highest rate of actual sale value 2019 (per acre)	8929800.00
6	Highest rate of actual sale value of 2019 (per sq.m)	2206.60
7	Lease Rental @ 6%	132.40
8	Lease Rental per Sq. per month	11.03
9	Lease Rental per 100 sq.m per month	1103.30
10	Total Additional Expenditure incurred towards the land per 100 sq.m /month	206.89
11	Total	1310.19
	iii. Factor – III Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions	₹.
1	Highest accepted tender-cum-auction rate as on 2014 for similar transaction	1454.00
2	After escalation @ 2% for the year 2015	1483.08
3	After Escalation @ 2% for the year 2016	1512.74
4	After Escalation @ 2% for the year 2017	1543.00
5	After Escalation @ 2% for the year 2018	1573.86
6	After Escalation @ 2% for the year 2019	1605.33
7	Lease rental per 100 sq. m per month	1605.33
8	Total additional expenditure incurred towards the land	206.89
9	Total	1812.22
1	iv. Factor- IV rate arrived by an approved value	NA
	v. Factor – V- Any other relevant factor that may be identified by the port	
1	a) Actual Cost of acquisition of land on lease from SIPCOT	
		₹
2	Actual cost of 121.74 acres of land in the year	973920000.00
3	Stamp duty	19478400.00
4	Registration	23100.00
5	Cost of 121.74 acres of land	993421500.00
6	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2011	1013289930.00
7	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2012	1033555728.60
8	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2013	1054226843.17
9	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2014	1075311380.04
10	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2015	1096817607.64
11	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2016	1118753959.79
12	Cost of land after escalation @ 2% or the year 2017	1141129038.98
13	Cost of land after escalation @ 2% or the year 2018	1163951619.76
14	Cost of land after escalation @ 2% or the year 2019	1187230652.16
15	Expenditure to be incurred towards security arrangements (Two security personnel @ ₹ 600/- per day i.e.	2000000.00
16	Expenditure proposed to be incurred by Port for security	1131000.00
17	DPR Consultant WAPCOS	2850000.00
18	Tariff Consultant, IMU	550000.00
19	FA & TA Ernst and Young	4700000.00
20	Construction of proposed Compound wall	1000000.00
21	Cost of land per acre	9852650.34
22	Cost of land per Sqm	2434.64
23	Lease Rental @ 6% per annum	146.08
24	Lease Rental per sq.m per month	12.17
25	Lease Rental per 100 sq.m per month	1217.32

b) TAMP rate for Dry port vicinity		₹.
1	TAMP rate as on 2013 for 100 Sqm pre month	1078
2	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2014	1099.56
3	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2015	1121.55
4	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2016	1143.98
5	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2017	1166.86
6	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2018	1190.20
7	Cost of land after escalation @ 2% for the year 2019	1214.00
8	Lease rent per 100 sq.m per month	1214.00
9	Total additional Expenditure incurred towards the land	206.89
10	Total	1420.89

(v). The Land Allotment Committee (LAC) has recommended for the rate of ₹.1420.89 per 100 sq.m. or part thereof per calendar month or part thereof, as per factor V, i.e. any other relevant factor as is identified by the LAC in accordance with clause 13 (b) of the Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015. A copy of the minutes of the LAC meeting held on 20.06.2019 is furnished.

(vi). The matter was placed before the Chennai Port Board in its meeting held on 26.08.2019. The CHPT Board has approved to fix the rent schedule @ ₹.1420.89 per 100 sq.m per calendar month for allotment of land at Mappedu as on 01.04.2019 and to forward the proposal to TAMP for its approval.

4.2. Thus, the CHPT has requested to approve the revised rent schedule of ₹ 1420.89 per 100 sq.m. or part thereof per calendar month or part thereof for allotment of land at Mappedu, Sriperumbudur, as per the Draft Rent Schedule given below:

“

Rent Schedule for the allotment of land at Mappedu, Sriperumbudur

Item No.	Description of Space	Unit	License Fee
1.	Open space	100 sq.m. or part thereof	₹ 1420.89 per calendar month or part thereof

Notes :

- (i). The above land area was acquired by the port on long term lease from SIPCOT. Since, the land has been taken by the Port on lease basis from SIPCOT any charges levied by SIPCOT shall be borne by the Allottee proportionately.
- (ii). The Allottee shall use the land allotted for the purpose for which it is intended.
- (iii). The General Note and conditions for Licensing of space application for allotment of port lands prevailing in the existing scale of rates will be applicable for the above said land to the extent possible.
- (iv). The rate is subject to revision every five years.
- (v). The rate is to be escalated by 5% per annum.

4.3. The CHPT vide its letter dated 04 October 2019 has furnished a copy of the Board Resolution No. 51 dated 26 August 2019.

5. In accordance to the consultative procedure followed, a copy of the CHPT proposal dated 11 September 2019 was forwarded to the relevant users/ user organisations including additional users/ user organisations / ICD / CFS, as suggested by CHPT for their comments. None of the users except for Federation of Indian Export Organisations (FIEO) which has furnished its comments. A copy of the comments received from the FIEO was forwarded to the CHPT as feedback information. The CHPT has responded to the comments of the FIEO vide its letter dated 23 January 2020.

6. A joint hearing on the case in reference was held on 17 December 2019 at the CHPT premises. The CHPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, CHPT and users / user organisations have made their submissions.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). In the year 2012, the CHPT had acquired 121.74 acres of land at Sriperumbudur from the State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu (SIPCOT) on 99 years lease basis, to be allotted by the CHPT to the Concessionaire who would be developing and operating the Dry Port under Public Private Partnership (PPP) mode. The rental for the said land was fixed for the first time by this Authority vide Order No. TAMP/64/2012-CHPT dated 24 January 2013 at ₹. 1078/- per 100 sqm per month, for a period of five years. Considering that the validity of the said rentals has already expired in April 2018, the CHPT has now come up with the proposal for revision of land lease charges. The proposal of the CHPT has the approval of the Board of Trustees of CHPT.
- (ii). The CHPT has filed its proposal in September 2019. The said proposal of CHPT alongwith the information/ clarification collected during the processing of the case, is being considered in this analysis.
- (iii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts. The Ministry of Shipping in the Government of India has announced Land Policy Guidelines for Major Ports, 2014 in January 2014 which has come into effect from 2 January 2014. Subsequently, the Ministry of Shipping has issued amended Land Policy Guidelines, 2014 under Section of the MPT Act, 1963 for implementation with effect from 17 July 2015. The CHPT has, thus, come up with the subject proposal, based on the provisions of the Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014, as amended in July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). In the case of CHPT, a LAC was constituted under the Chairmanship of Deputy Chairman with Chief Engineer, Traffic Manager, F.A. & C.A.O. and Secretary, as Members of the Committee.
- (v). Para 13(a) of the Land policy guidelines of July 2015 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/ activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port. The amended Land Policy guidelines of 2014 also stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.
- (vi).
 - (a). From the LAC Report as furnished by the port, it is seen that the LAC has taken into consideration all the factors as listed in the Land Policy Guidelines except for determining the rental based on the Valuation undertaken by an approved Valuer. In its Report, the LAC has considered the lease rent worked out based on the State Government Ready Reckoner, Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the vicinity of Mappedu and Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions. Further, under 'any other factor identified by the port', the CHPT has determined the rental based on two methods viz., lease rent based on the actual cost of acquisition of land with additional expenditure incurred / to be incurred by the CHPT and lease rent after applying an annual escalation of 2% on the lease rent fixed by this Authority in the year 2013.
 - (b). In the lease rent determined as per each of the methods as indicated above, the LAC is seen to have added the component of ₹ 206.89 per 100 sq.m per month, to take into account the actual expenditure incurred by the port till date towards engagement of Consultants, Security arrangement Expenditure paid to SIPCOT as well as security expenditure incurred by the Port and the cost of Construction of proposed Compound wall.

(c). The following table gives the list of the lease rent determined by the CHPT as per the various factors and the final lease rent as calculated by the port, after considering the additional cost component.

(Rate in ₹ per 100 sq.m per month)

No.	Particulars	Lease Rent as derived by the Port based on various factors	Component of actual expenditure incurred/ to be incurred by the Port	Final lease rent as considered by the LAC
1	State Government Ready Reckoner	723.00	206.89	929.89
2	Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the vicinity of Mappedu	1103.30	206.89	1310.19
3	Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions	1605.33	206.89	1812.22
4	Any other factor identified by the port -			
(a)	lease rent based on the actual cost of acquisition of land	1010.43	206.89	1217.32
(b)	lease rent after applying an annual escalation of 2% on the lease rent fixed by the Authority in the year 2013	1214.00	206.89	1420.89

(d). The market value of the land determined by the Port under the four factors as listed in the Land Policy Guidelines captures the basic market value of the land and the value of add on facilities viz, consultancy, security costs, building of compound wall which is unique to the CHPT land at Mappedu. The LAC is specific that the expenditure on land parcel needs to be included.

Since the methodology adopted by the LAC has been approved by the Board of Trustees of CHPT and since there are no pointed objections from the users regarding the methodology adopted of adding of the cost component to the market value of the land determined under various factors, this Authority is inclined to consider the methodology as adopted by the LAC to determine the lease rent for the land at Mappedu at Sriperumbudur.

(e). As seen from the above table, though the lease rent as arrived based on the Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions at ₹1812.22 per 100 sq.m per month is seen to be highest lease rent amongst all the factors as adopted by the CHPT to determine the lease rent for the land at Mappedu, the LAC in its Report has observed that the offer was received from only one firm and even that offer did not materialise due to demand of sub lease charges by SIPCOT. The LAC has also observed that for the past five years, the port has not been able to allot or lease the land at the lease rent approved by this Authority earlier in the year 2013.

(f). Clause 13(a) of the Land Policy Guidelines stipulates that LAC may normally take into account the highest of the factors to determine the latest market value of Port land and in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded in writing. The LAC, for the reasons given in the preceding paragraph, has felt that it would not be prudent to consider the rental based on the highest amongst the various factors. Thus, the LAC in its Report has recommended to consider the lease rent of ₹ 1420.89 per 100 sq.m per month, which has been determined after applying an annual escalation of 2% on the lease rent fixed by this Authority in the year 2013. The recommendation of the LAC has been approved by the Board of Trustees of CHPT and has been proposed by the CHPT in its proposal for fixation of lease rent for the land of CHPT at Mappedu.

(vii). All the users who have been consulted in the proceedings relating to the case in reference have objected to the lease rent of ₹ 1420.89 per 100 sq.m per month, on the ground that it is very exorbitant. In this regard, it is to state that though the Port had an option to fix the lease rent at ₹ 1812.22 per 100 sq.m per month, being the highest lease rent amongst all the factors as stipulated in the Land Policy Guidelines, the port, keeping in view the interest of the Trade,

has taken a conscious decision to fix the lease rent at ₹ 1420.89 per 100 sq.m per month. The said lease rent has been arrived based on the lease rent as approved by this Authority in the year 2013 at ₹1078/- per 100 sq.m per month and thereafter considering an escalation of 2% per annum upto the year 2019 to arrive at the lease rent of ₹ 1214/- per 100 sq.m per month. Further, a component of actual cost incurred/ to be incurred at ₹ 206.89 per 100 sq.m per month has been added to the escalated lease rent, to determine the proposed lease rent at ₹1420.89 per 100 sq.m per month.

- (viii). Since the lease rent as recommended by the LAC is an extrapolation of the lease rent as approved in the year 2013 and has the approval of the Board of Trustees of CHPT, this Authority is inclined to prescribe the reserve price in terms of annual lease rent for the land at Mappedu at Sriperumbudur at ₹1420.89 per 100 sq.m per month, as proposed by the Port.
- (ix). The CHPT has proposed a note to the effect that land area was acquired by the port on long term lease from SIPCOT. Since the land has been taken by the Port on lease basis from SIPCOT any charges levied by SIPCOT shall be borne by the Allottee proportionately. Since the proposed note gives clarity, the said note is approved.
- (x). The CHPT has proposed a note to the effect that the Allottee shall use the land allotted for the purpose for which it is intended. The said note is approved.
- (xi). The CHPT has proposed a note to the effect that the General Note and conditions for Licensing of space application for allotment of port lands prevailing in the existing scale of rates will be applicable for the above said land to the extent possible. Since the proposed note clearly brings out the conditions that would be applicable incase of land allotted at Mappedu, the proposed note is approved.
- (xii). The CHPT in the Scale of Rates has proposed a note to the effect that the rate is to be escalated by 5% per annum. In this regard, it is relevant here to mention that Clause 18(c) of the Land Policy Guidelines of 2014 gives flexibility to the ports to fix annual escalation which would not be less than 2%. Accordingly, the CHPT has proposed 5% annual escalation. Since the annual escalation rate of 5% is approved by the CHPT Board of Trustees and is as per the provision of the Land Policy guidelines of 2014, the proposed rate of 5% annual escalation is approved.
- (xiii). Clause 13 (C) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulates that the rates will be revised once in every five years by this Authority. Accordingly, the port has proposed a note to the effect in the Rent Schedule, has proposed a note to the effect that the rate is subject to revision every five years. The proposed note is approved.
- (xiv). As brought out earlier, the lease rent for CHPT lands at Sriperumbudur as fixed vide Order No. TAMP/64/2012-CHPT dated 24 January 2013 had come into effect on 20 April 2013 and was valid till 19 April 2018. Since the Land Policy Guidelines requires this Authority to fix lease rentals for every five years, the lease rent approved now should have come into effect from 20 April 2018 (immediately after the expiry of the last tariff validity period) and should have been valid for a period of 5 years i.e. upto 19 April 2023. However, in the case in reference, considering that the lease rent as proposed by the port has been arrived based on the lease rent as approved by this Authority in the year 2013 and thereafter considering an escalation of 2% per annum upto the year 2019, the CHPT is seen to have proposed for the rental approved to come into effect from 01 April 2019. Prescription of lease rent from 01 April 2019 would not put the CHPT in a disadvantageous position, as the escalation in rental for the intervening period from April 2018 and March 2019 has been captured by the Port while determining the rental to be effective from 01 April 2019 onwards. In view of the above position, this Authority is inclined to approve the lease rent to come into effect for a period of five years with effect from 01 April 2019.

9.1. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, the following is approved:

Rent Schedule for the allotment of land at Mappedu, Sriperumbudur

Item No.	Description of Space	Unit	License Fee
1.	Open space	100 sq.m. or part thereof	₹.1420.89 per calendar month or part thereof

Notes :

- (i). The above land area was acquired by the port on long term lease from SIPCOT. Since, the land has been taken by the Port on lease basis from SIPCOT any charges levied by SIPCOT shall be borne by the Allottee proportionately.
- (ii). The Allottee shall use the land allotted for the purpose for which it is intended.
- (iii). The General Notes and conditions for Licensing of space for allotment of port lands prevailing in the existing scale of rates will be applicable for the above said land to the extent possible.
- (iv). The rate is subject to revision every five years.
- (v). The rate is to be escalated by 5% per annum.

9.2. The above Rent Schedule is deemed to have come into effect from 01 April 2019 and shall be in force for a period of five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVI-III/4/Exty/481/19]